

ZONE 1AUBZ

La zone 1Aubz comprend les parties de la zone naturelle non équipée, à destination d'opération à vocation principale d'habitat, après que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Elle correspond au secteur de la ZAC du Pré de l'île.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUBZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation, notamment :

- Les bâtiments agricoles.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.
- Les activités artisanales, commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article 1Aubz 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 1Aubz 2.
- Les aires de stockage ou de dépôts, sauf celles liées à un commerce.
- Les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE 1AUBZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis sous condition :

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage hôtelier, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, ainsi que les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sous réserve que leur activité :

- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUBZ 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AUBZ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Pour les constructions existantes, l'installation doit permettre de se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE 1AUBZ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUBZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE 1AUBZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE 1AUBZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUBZ 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE 1AUBZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..)
- aux établissements scolaires, administratifs, sanitaires, socio-culturels, sportifs ou de loisirs admis dans la zone,
- aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AUBZ 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

11.2 Toitures

a- Ouvertures

Les châssis de toits doivent être encastrés.

11.3 Façades

a - Aspect

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable

Les clôtures autorisées en limite des espaces piétonniers et espaces verts seront :

- en limite des espaces piétonniers et espaces verts composées d'un grillage doublé d'une haie coté privatif ;

Dans les autres cas :

Elles peuvent être constituées de haies composées d'essences en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur le domaine public, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m, exception faite des murs pleins pour lesquels la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE 1AUBZ 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé 2 places extérieures de stationnement par logement sauf pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

ARTICLE 1AUBZ 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUBZ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.